



# Stockholms Hamn AB

Årsbokslut 2018

Februari 2019

**EY**  
Building a better  
working world



1 februari 2019

VD/Företagsledningen/styrelsen/lekmannarevisorer  
Stockholms hamn inklusive dotterbolag

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av koncernen Stockholms Hamn.

Vår revision är anpassad till företagets/koncernens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse avseende företagets/koncernens årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Denna rapport är primärt avsedd för information till koncernrevisionsteamet, lekmannarevisorerna samt för VD/företagsledningen/styrelsen.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

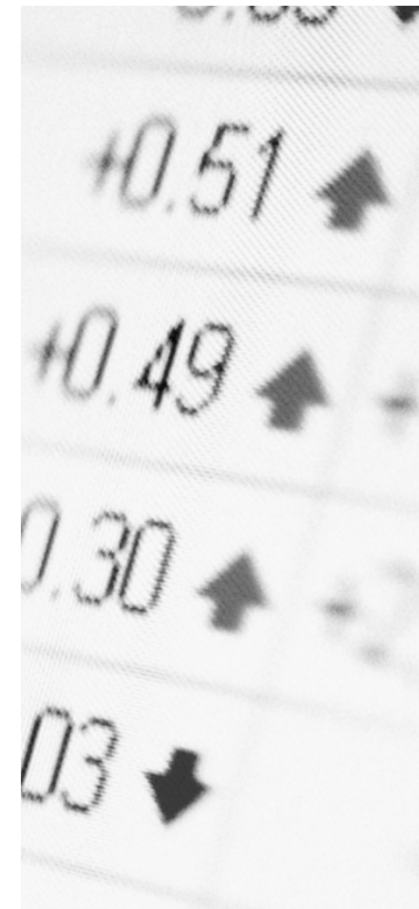
Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Jesper Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Agenda

- |    |  |
|----|--|
| 04 | Status och kvarstående åtgärder                  |
| 05 | Riskbedömning och fokusområde                    |
| 06 | Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet   |
| 07 | Kommentarer kring väsentliga bedömningsposter    |
| 08 | Summering av noterade avvikelser                 |
| 09 | Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer |



# Status, kvarstående åtgärder och slutsatser

## Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår revision i enlighet med tidigare kommunicerad revisionsplan.

Följande aktiviteter kvarstår:

- Läsa och granska innehållet i årsredovisningen
- Uppföljning faktiskt utfall rabatter
- Läsa och granska hållbarhetsrapporten
- Inhämta uttalande från företagsledningen (letter of representation)
- Följa upp väsentliga händelser efter balansdagen

## Slutsatser

Vi har i vår revision till dags datum inte noterat väsentliga avvikelser. Under förutsättning att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad (ren) revisionsberättelse.

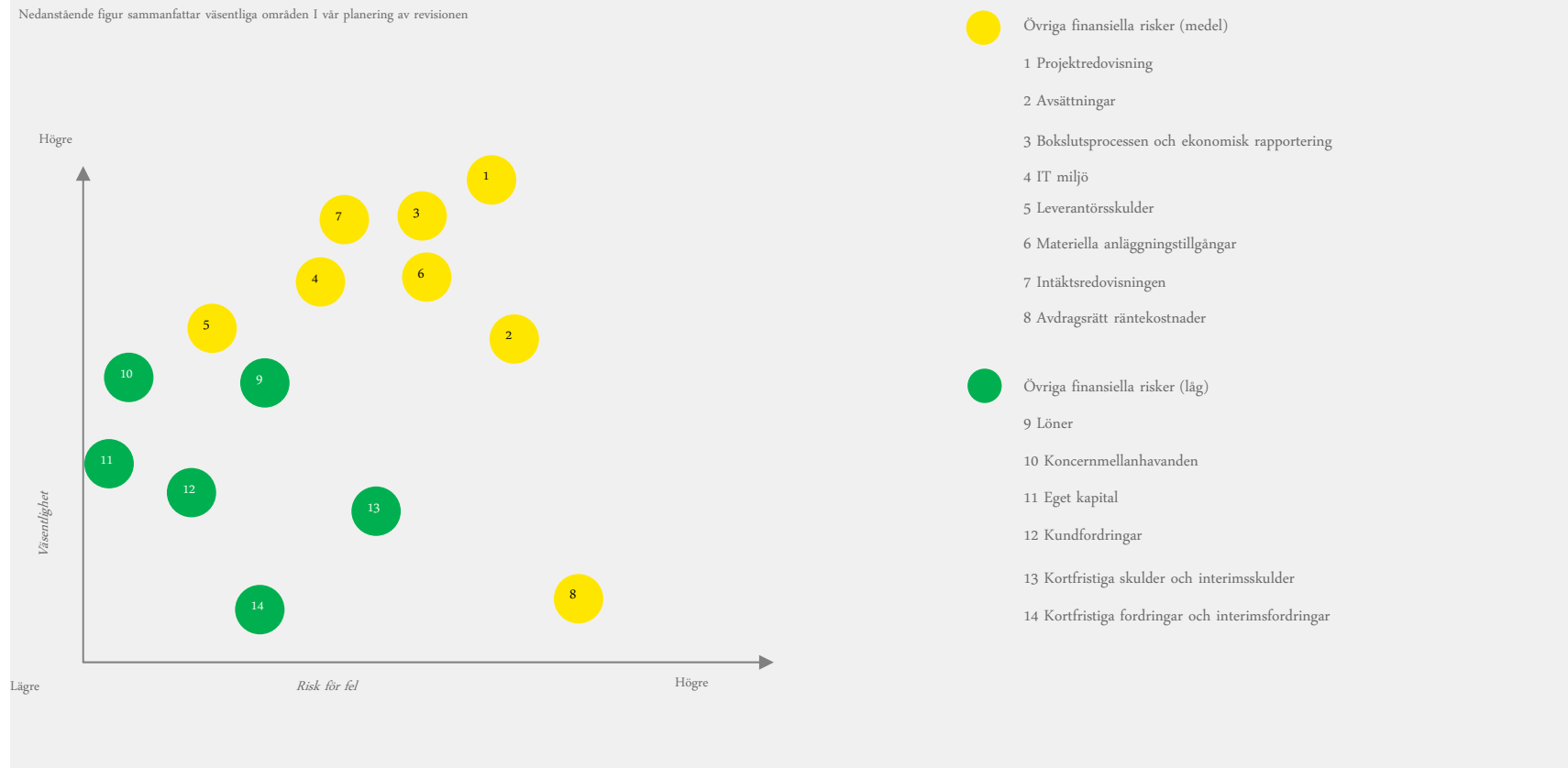
# Riskbedömning och fokusområde

Vår riskbedömning är oförändrad sedan revisionsplaneringen



## Finansiella risker




Nedan beskrivs de finansiella riskområden som har identifierats utifrån parametrarna risk och väsentlighet. I vår revision läggs störst vikt på områden markerade i rött och gult eftersom dessa bedöms ha störst påverkan på det finansiella resultatet.

Nedanstående figur sammanfattar väsentliga områden i vår planering av revisionen



## Uppdaterad bedömning

	2018	2017
<b>Bokslutsprocessen</b>		
▶ Väl dokumenterade bokslut		
▶ Inga avvikelser noterade		

-  = Innebär att omedelbar åtgärd behöver genomföras för att förbättra bokslutsprocessen
-  = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen till vissa delar bör förbättras
-  = Innebär att vi anser att bokslutsprocessen fungerar tillfredsställande

# Resultaträkning

Område	2018	2017	Skillnad i %	Budget
<b>Intäkter</b>	866 139	856 333	1%	865 594
Driftskostnader/råvaror	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-387 982	-371 609	4%	-391 344
Personalkostnader	-169 361	-156 867	8%	-164 882
Övriga rörelse kostnader	-213	-8 886	-98%	-
Avskrivningar	-176 103	-170 785	3%	-176 803
<b>Summa kostnader</b>	<b>-733 659</b>	<b>-708 147</b>	<b>4%</b>	<b>-733 029</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>132 480</b>	<b>148 186</b>	<b>-11%</b>	<b>132 565</b>
Resultat från finansiella poster	-39 875	-38 725	3%	-42 565
Skatt	-25 094	-28 594	-12%	-20 022
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>67 511</b>	<b>80 867</b>	<b>-17%</b>	<b>69 978</b>

# Kortfattad resultatanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Intäkter</b>	Omsättningen uppgår till 866 mkr vilket är en ökning med 10 mkr (+1%) jämfört med föregående år och en positiv avvikelse mot budget om 0,5 mkr. Ökningen beror främst på ökade intäkter för hamnavgifter till följd av ökade gods – och passagerarvolymer samt KPI-uppräknig. Fastighetsintäkterna uppgår till 229 mkr vilket är en ökning om 1 mkr jmf föregående år, årlig indexuppräknig och hyreshöjningar tas till viss del ut av en högre vakansgrad jämfört med föregående år. Vakansgraden uppgår till sju procent (fem procent).
<b>Övriga externa kostnader</b>	Övriga externa kostnader uppgår till 387 mkr vilket är en ökning med 16 mkr (+4%) jämfört med föregående år och 3 mkr lägre än budget. Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av ökade underhålls- och reparationskostnader.
<b>Personalkostnader</b>	Personalkostnaderna uppgår till 169 mkr för perioden vilket är en ökning med 12 mkr (+8 %) jämfört med föregående år och 4 mkr mer än budget. Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av årlig lönerrevision och att medelantalet anställda ökat från 167 till 187 stycken samt en förändrad åldersstruktur som påverkat pensionskostnader och löneskatt. Medelantalet anställda för året är i nivå med budget, avvikelsen jämfört med budget förklaras till delvis av att det under året varit viss personalomsättning som inneburit att lönekostnaderna varit svåra att förutspå.
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	Övriga rörelsekostnader uppgår till 0,2 mkr vilket är en minskning om 9 mkr jämfört med föregående år och förklaras av att större utrangeringar skedde i Kapellskär under år 2017.
<b>Avskrivningar</b>	Avskrivningarna uppgår till 176 mkr vilket är en ökning med 5 mkr (+3%) jämfört med föregående år och 0,7 mkr lägre än budgeterat. Ökningen jämfört med föregående år är hänförlig till större aktiveringar som skedde under senare delen av 2017 avseende bland annat Värtaterminalen samt aktiveringar under 2018 avseende bland annat hyresgästpassningar/ombyggnationer.
<b>Finansiella poster</b>	Räntekostnaderna uppgår till 40 mkr vilket är en ökning om 1 mkr jämfört med föregående år och 3 mkr lägre än budget. Det har varit ett lägre ränteläge under året men räntekostnaderna har ökat till följd av en högre upplåningen som beror på ökade investeringsvolymer. Avvikelsen jämfört med budget förklaras främst av att man i budget utgick från ett högre ränteläge.



# Balansräkning

Område	2018-12-31	2017-12-31	Skillnad i %
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>	824	824	0%
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	5 442 133	4 475 493	22%
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>	45 464	37 468	21%
<b>Omsättningstillgångar</b>	229 684	204 717	12%
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 718 105</b>	<b>4 718 502</b>	<b>21%</b>
<b>Eget kapital</b>	926 655	859 144	8%
<b>Avsättningar</b>	18 000	40 505	-56%
<b>Långfristiga skulder</b>	1 995	-	-
<b>Kortfristiga skulder</b>	4 771 455	3 818 855	25%
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>5 718 105</b>	<b>4 718 502</b>	<b>21%</b>

# Kortfattad balansanalys - årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	► De materiella anläggningstillgångarna uppgår till 5 442 mkr vilket är en ökning med 967 mkr (+22%) jämfört med årsbokslut 2017. Ökningen är främst hänförlig till ökade volymer inom pågående projekt, se vidare nedan.
<b>Pågående projekt</b>	► Pågående projekt uppgår till 2 339 mkr vilket är en ökning om 985 mkr (+73%) jämfört med årsbokslut 2017. De totala bruttoinvesteringarna per 31 december 2018 uppgår till 1136 mkr där det största pågående projektet avser Stockholm Norvik Hamn (Norvik-projektet). Total investeringsbudget för helåret uppgick till 1 173 mkr, och av totala investeringsbudgeten avser 910 mkr Norvik-projektet. Inom Norvik-projektet har 937 mkr upparbetats under 2018.
<b>Omsättningstillgångar</b>	► Omsättningstillgångarna uppgår till 230 mkr vilket är en ökning med 25 mkr (+12%) jämfört med årsbokslut 2017. Förändring beror främst på ökade kundfordringar och upplupna intäkter vilket ligger i linje med den ökade verksamheten.
<b>Avsättningar</b>	► Avsättningarna uppgår till 18 mkr vilket är en minskning 23 mkr (-56%) jämfört med årsbokslut 2017. Förändringen förklaras av att det per 171231 fanns en avsättning gällande muddringskostnader kopplat till ett investeringsprojekt. I början av 2018 löstes avsättning upp sedan parterna träffat överenskommelse. Avsättningen var aldrig resultatpåverkande.  ► I likhet med tidigare år kvarstår bolagets bedömning att framtida kostnader för nedmontering av containerterminalen i Frihamnen uppgår till 5 mkr.
<b>Kortfristiga skulder</b>	► De kortfristiga skulderna uppgår 4 771 mkr vilket är en ökning med 953 mkr (+25%) sedan årsbokslut 2017. Ökningen är främst hänförlig till den ökade koncerninterna upplåningen till följd av ökade investeringsvolymer främst i Norvik-projektet. Nettoupplåningen uppgår till 4 385 mkr per 31 december 2018 vilket är en ökning om 842 mkr jämfört med årsbokslut 2017.

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Tvister</b> <b>Kapellskär</b>	<p>► Sedan tidigare år finns det tvistiga fakturor om ca 5,5 mkr kopplat till utvecklingsprojekt Kapellskär. Bolaget är i förhandling med berörda aktörer och har en förhoppning om att ärendet avslutas i början av 2019. Utöver detta förekommer inte några tvister.</p>	►
<b>Avdragsrätt räntekostnader</b>	<p>Skatteverket har granskat Stockholms stads hantering av avdragsrätt för räntekostnader. För inkomstären 2014-2015 har Skatteverket fattat ett slutligt omprövningsbeslut som innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. I december 2018 fattades ett slutligt omprövningsbeslut för inkomståret 2016 som också innebär att en begränsad del av räntekostnaderna anses vara avdragsgilla. Bolaget har sedan tidigare reserverat för utökade skattekostnader för 2014-2017 till följd av Skatteverkets beslut. Vad avser Skatteverkets omprövningsbeslut för inkomstären 2014-15 vill Stockholms Hamn få en rättslig prövning av dessa och besluten har därför överklagats. Då förvaltningsrättens rätts dom under sommaren 2018 var i linje med Skatteverkets beslut har bolaget överklagat besluten och förvaltningsrättens dom till Kammarrätten.</p> <p>Per 31 december 2018 är ledningens prognos att 37 % av räntekostnaderna kommer att betraktas vara ej avdragsgilla för 2018, vilket Stockholms Hamn har beaktat i årsbokslutet. Ledningens bedömning baseras på Skatteverkets tidigare beslut och vår bedömning är att bokföringen baseras på ledningens bästa uppskattning vid bokslutstillfället.</p>	►

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Norvik</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Bolaget har beräknat en slutkostnadsprognos för Norvik-projektet. Kalkylen visar på en 1,5% differens mot beslutat projektbudget. Vid en avvikelse större än 15% krävs det beslut från Stockholms stads fullmäktige. Vi har tagit del av beräkningen och noterat att den har ett antal uppskattningar vilket gör beräkningen komplicerad. Vi rekommenderar styrelsen att övervaka prognosen nogsamt och kontinuerligt för att tillse att prognosen inte överstiger 15%.</li></ul>	▶
<b>Klassificering fastighetsbestånd</b> <b>Skattemässiga avskrivningar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Stockholms Hamn inledde under våren 2017 ett arbete med att inventera fastighetsbeståndet för att säkerställa en korrekt fastighetsklassificering av byggnaderna samt att korrekt fastighetsskatt debiteras. Genomgången indikerade att ett antal fastigheter behöver klassificeras om, vilket vidare innebär att bolaget framgent kommer att debiteras en högre fastighetsskatt.</li><li>▶ Bolaget har under hösten 2018 kontaktat Skatteverket för omtaxering av ett antal fastigheter och väntas erhålla beslut från Skatteverket under 2019.</li><li>▶ Bolaget kommer under 2019 fortsätta arbetet med att upprätta ett skattemässigt anläggningsregister för byggnaderna tillsammans med den externa byrån Grant Thornton. Detta i syfte att utreda huruvida det föreligger skillnader mellan bokföringsmässiga värden och skattemässiga värden för fastighetsbeståndet vilket kan ge upphov till temporära skillnader att beakta i redovisningen.</li></ul>	▶

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Avveckling Louden</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Från och med år 2016 framgår det av ägardirektiv att Stockholms Hamn i samråd med Stockholms Stadshus samråd med Stockholms Stadshus och kommunstyrelsen ska avveckla oljeverksamheten vid Louden. Stockholms Hamn äger anläggningar på Louden, bland annat byggnader, kajer Louden, bland annat byggnader, kajer och mekaniska utrustningar.</li><li>▶ Stockholms Hamn har under tidigare år gjort en utredning avseende ansvarsförhållandena gällande sanering ansvarsförhållandena gällande sanering och avveckling av mark, berggrum samt anläggningar. I likhet med berggrum samt anläggningar. I likhet med tidigare års bedömning är bolagets uppfattning att Stockholms Hamns bolagets uppfattning att Stockholms Hamns åtagande avseende avvecklings- och saneringskostnader är avvecklings- och saneringskostnader är obetydligt utifrån ståndpunkten att saneringsansvaret till största delen att saneringsansvaret till största delen ligger på arrendatorerna samt att omfattningen och ansvar för övrig omfattningen och ansvar för övrig sanering skall omhändertas av Stockholm Stad i samband med kommande Stockholm Stad i samband med kommande exploatering.</li></ul>	
<b>Avsättning - nedmontering av containerterminalen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ I räkenskaperna finns sedan år 2016 en avsättning om 5 mkr kopplad till framtida kostnader för nedmontering framtida kostnader för nedmontering av containerterminalen i Frihamnen. I likhet med tidigare års bedömning I likhet med tidigare års bedömning är bolagets uppfattning att de framtida kostnaderna för nedmontering framtida kostnaderna för nedmontering kommer uppgå till ca 5 mkr.</li></ul>	

# Redovisnings- och revisionsfrågor årsbokslutet

Område	Iakttagelse och kommentar	Bolagets kommentar
<b>Fördelning fastighetsbestånd</b>	<p>► I årsredovisningen presenteras fastighetsbeståndet uppdelat i rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet har delats in i dessa två kategorier utifrån en delats in i dessa två kategorier utifrån en framtagen fördelningsnyckel. Historiskt har fördelningsnyckeln Historiskt har fördelningsnyckeln baserats på bokförda värden men i samband med revisionen år 2018 samband med revisionen år 2018 upptäcktes att fördelningsnyckeln ändrats till att baseras på marknadsvärde ändrats till att baseras på marknadsvärde för de senaste åren. Sedan fördelningsnyckeln ändras mellan åren fördelningsnyckeln ändras mellan åren leder det till att omklassificeringar sker mellan rörelse- och omklassificeringar sker mellan rörelse- och förvaltningsfastigheter, de senaste åren har omklassificeringarna senaste åren har omklassificeringarna uppgått till väsentliga belopp.</p> <p>► Enligt uppgift kommer bolaget att från 2018 att utgå ifrån den faktiska klassificeringen och inte en klassificeringen och inte en fördelningsnyckel. Jämförelsetalen för 2017 kommer även att omräknas. Vår kommer även att omräknas. Vår bedömning är att indelningen ska utgå ifrån den faktiska klassificeringen för ifrån den faktiska klassificeringen för att säkerställa en mer konsekvent och rättvisande presentation av rörelse- och rättvisande presentation av rörelse- och förvaltningsfastigheter i årsredovisningen.</p>	<p>► Detta är nu ändrat så 2018 är rapporterat efter det faktiska klassificeringen både i Ocro samt i Årsredovisningens tabeller. Även jämförelseåret 2017 har räknas om.</p>
<b>Skatt</b>	<p>► I samband med att bolaget år 2014 övergick till K3-regelverket skedde en omräkning av de ingående en omräkning av de ingående balanserna som resulterade i en uppskjuten skatteskuld som sedan år 2014 varit uppskjuten skatteskuld som sedan år 2014 varit oförändrad. Vår bedömning är att posterna som resulterade i bedömning är att posterna som resulterade i den uppskjutna skatteskulden inte var helt korrekt skatteskulden inte var helt korrekt hanterade. Under år 2018 har den uppskjutna skatteskulden lösts upp och uppskjutna skatteskulden lösts upp och hanteras som en justering i årets skatteberäkning. Vi har även noterat årets skatteberäkning. Vi har även noterat i samband med årets granskning att underlaget för granskning att underlaget för överavskrivningarna år 2017 inte var korrekt beräknat sedan konst varit korrekt beräknat sedan konst varit inkluderat i underlaget. Detta innebar att bolaget gjorde för höga att bolaget gjorde för höga avskrivningar motsvarande ca 2 mkr.</p> <p>► Dessa händelser skulle kunna ifrågasättas av Skatteverket och det finns en risk att skattetillägg skulle kunna en risk att skattetillägg skulle kunna utgå.</p>	<p>► På grund av frågans komplexitet bad vi om råd hur vi skulle göra från EY samt från en annan revisionsbyrå. Fick samma svar från båda och därefter följde vi rekommendationerna som vi fick.</p>

# Summering av noterade avvikelser



Nedan beskrivs väsentliga avvikelser som vi har noterat under vår årsbokslutsgranskning samt dess påverkan på det redovisade resultatet.

Avvikelse/effekt	Korrigering ökar (minskar) redovisat resultat (MSEK)
<b>Fastställda avvikelser</b>	
<i>Noteringar</i>	
<b>Bedömda avvikelser</b>	
<i>Noteringar</i>	
<b>Summa ej korrigerade avvikelser före skatteeffekt</b>	
Skatteeffekt	
<b>Summa ej korrigerade avvikelser efter skatteeffekt</b>	

Inkludering av föreslagna omklassificeringar (inkl. balansposter) samt s.k. turn-aroundeffekt bland noterade avvikelser ska övervägas.

# Uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer

Nedan redovisas de rekommendationer som tidigare lämnats och en uppföljning av dessa

Område	Kortfattad beskrivning av iakttagelse och rekommendation	Uppföljning vid årsbokslutet	Bedömning	Bolagets kommentar
<b>Skatter &amp; avgifter</b>	<p>Vi har noterat att Stockholms Hamn AB under året erhållit två förseningsavgifter (1 250 SEK) och skattetillägg (3 596 SEK) till följd av försent inlämnade punktskattedeclarationer.</p> <p>Vi rekommenderar bolaget att säkerställa att punktskattedeclaration inlämnas i rätt tid till Skatteverket,</p>	<p>Inga ytterligare förseningsavgifter har erhållits under året. Rutinerna bedöms ha förbättrats.</p>		► ...
<b>IT-system Portit</b>	<p>Under 2017 genomfördes en fördjupad granskning i syfte att kartlägga risker i Stockholms Hamns IT-system för hamnintäkter (Portit). I samband med denna granskning identifierades ett antal förbättringsområden/rekommendationer. Bolaget har inlett ett arbete med att se över och åtgärda lämnade rekommendationer.</p> <p>Vi rekommenderar bolaget att fortsätta arbetet med att åtgärda de rekommendationer som lämnats gällande Portit.</p>	<p>Ett arbete med att åtgärda lämnade rekommendationer har inletts och pågår. Uppföljning sker i samband med delårsbokslut 2019.</p>		► ...



EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i.

EY refererar till den globala organisationen samt kan avse en eller flera medlemsföretag i Ernst & Young Global Limited. Varje medlemsföretag utgör en egen juridisk person.

© 2019 Ernst & Young AB.

All Rights Reserved.

[ey.com/se](http://ey.com/se)



**EY**

Building a better  
working world